
PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL (PAG) COMMUNE DE MONDERCANGE



ÉTUDE PRÉPARATOIRE [PAG-PROJET]

TEIL 3: Schémas Directeurs Mondercange « Rue d'Esch » (SD-M13)

Schéma Directeur

Novembre 2025

Schéma directeur modifié dans le cadre de la modification ponctuelle n° 15 du PAG



Zeyen+Baumann sàrl

36, rue des Prés
L-2349 Luxembourg

T +352 33 02 04

www.zeyenbaumann.lu

1 Erfassung der wesentlichen städtebaulichen Fragestellungen und Leitlinien

1. identification de l'enjeu urbanistique et les lignes directrices majeures

Rahmenbedingungen

- » **Lage:** Im Süden des Ortskerns der Ortschaft Mondercange, entlang der Rue d'Esch
- » **Größe:** 0,31 ha
- » **Topographie:** Ebenes Gelände
- » **angrenzende Bautypologie:** ausschließlich Straßenrandbebauung mit Einfamilienhäusern
- » **Anbindung an das Straßennetz:** Rue d'Esch
- » **Öffentlicher Transport:** Die Bushaltestellen „Mondercange, Rommelterhiel“ und „Mondercange, Dirbett“ sind beide etwa 240 m entfernt.
- » **Natur und Landschaft:** Grünland, Überschwemmungsbereich des Kiemelbaachs, Heckenstrukturen auf der Fläche und Baumreihe entlang der Straße sind als Biotope nach Art. 17 Naturschutzgesetz geschützt

Übergeordnete Zielstellung

Das *Schéma Directeur* setzt den Rahmen

- » für die Ergänzung der Straßenrandbebauung am Ortsrand durch Wohngebäude und ein *Centre socio-thérapeutique* für Kinder,
- » für die Gestaltung eines Überganges in die Landschaft und eine angemessene Ortsrandgestaltung,
- » für den Erhalt der Baumreihe entlang der Rue d'Esch.

Diese Zielstellungen werden in den folgenden Kapiteln detaillierter ausgeführt.

Abbildung 1 Verortung des Plangebietes (Topografische Karte)

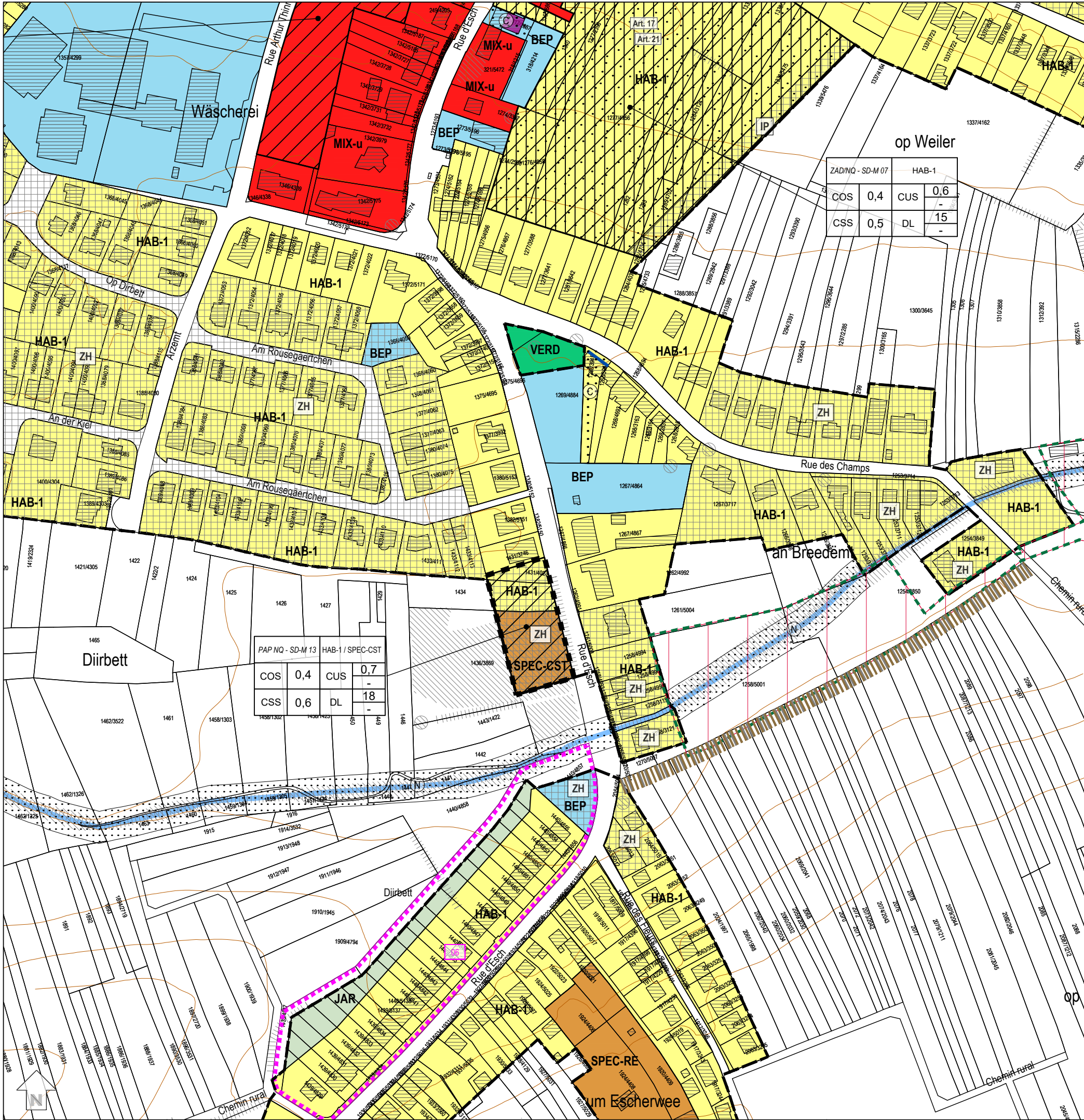


Quelle: Administration du Cadastre et de la Topographie, Carte topographique, 2015

Abbildung 2 Verortung des Plangebietes (Luftbild)



Quelle: Administration du Cadastre et de la Topographie, Orthophoto, 2018



Légende: PAG

	Parcellaire		Bâtiments existants
	Délimitation de la zone verte		Bâtiments projetés / en réalisation

Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

HAB-1	Zone d'habitation 1	ECO-c1	Zone d'activités économiques communale type 1
HAB-2	Zone d'habitation 2	ECO-c2	Zone d'activités économiques communale type 2
MIX-u	Zone mixte urbaine	ECO-r	Zone d'activités économiques régionale
MIX-v	Zone mixte villageoise	ECO-n	Zone d'activités économiques nationale
MIX-r	Zone mixte rurale	JAR	Zone de jardins familiaux
BEP	Zone de bâtiments et d'équipements publics	SPEC-RE	Zone spéciale - Rue d'Esch
BEP-1	Zone de bâtiments et d'équipements publics - type 1	SPEC-MK	Zone spéciale - Minett-Kompost
REC	Zone de sport et de loisir	SPEC-S	Zone spéciale - station-service
REC-pm	Zone de sport et de loisir - Parc Molter	SPEC-F	Zone spéciale Foetz
		SPEC-Am Hau	Zone spéciale - Am Hau
		SPEC-CST	Zone spéciale Centre - socio-thérapeutique pour mineurs

PAP NQ / ZAD - Référence du Schéma directeur

PAP NQ/ZAD - Réf. SD	Dénomination de la ou des zones
COS max.	CUS max.
CSS max.	DL min.

Représentation schématique du degré d'utilisation du sol pour les zones soumises à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"

Zone verte

AGR	Zone agricole	PARC	Zone de parc public
FOR	Zone forestière (7)	VERD	Zone de verdure

Zones superposées

	PAP approuvé par le Ministre de l'Intérieur, à titre indicatif		Couloir pour projets routiers
	Zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"		Couloir pour projets de mobilité douce
	Zone d'aménagement différé		Couloir pour projets de canalisation pour eaux usées
	Zone de servitude "urbanisation"		Secteur protégé de type "environnement construit" - C
AB	Servitude "urbanisation - anti-bruit"		Secteur protégé de type "environnement naturel et paysage" - N
CE	Servitude "urbanisation - cours d'eau"		Zone de bruit ≥ 70dBA (9)
EN	Servitude "urbanisation - éléments naturels"		
IP	Servitude "urbanisation - intégration paysagère"		
IP-1	Servitude "urbanisation - intégration paysagère"		
B	Servitude "urbanisation - bois"		
ZT	Servitude "urbanisation - zone tampon"		
ZH	Servitude "urbanisation - zone humide"		
CEA	Servitude "urbanisation - zone conduites électriques aériennes"		

Zones ou espaces définis en exécution de dispositions légales, réglementaires ou administratives spécifiques relatives:

	à l'aménagement du territoire		à la protection des sites et monuments nationaux
	Décharge pour déchets inertes (10)		Immeubles et objets classés monuments nationaux (4)
	Plans directeurs sectoriels - PDS (12)		Immeubles et objets inscrits à l'inventaire supplémentaire (4)
	PDS Paysages (PSP): Couloirs verts (CV) - Zones vertes interurbaines (ZVI)		à la gestion de l'eau
	PDS Transports (PST): couloir		Zone inondable - HQ10 (5)
	PDS Zones d'activités économiques (PSZAE): Zones d'activités économiques existantes et projetées		Zone inondable - HQ100 (5)
	à la protection de la nature et des ressources naturelles		Zone inondable - HQ extrême (5)
	Zone protégée d'intérêt national - déclarée (1)		
	Zone protégée d'intérêt national - à déclarer (2)		
	Zone protégée d'intérêt communautaire - Réseau Natura 2000 - "Zones habitats" (3)		
	Zone protégée d'intérêt communautaire - Réseau Natura 2000 - "Zones de protection spéciale" (3)		

Indications complémentaires (à titre indicatif)

	Biotopes protégés (relevé non exhaustif) (6)		Conduites électriques aériennes (8)
	Habitats d'espèces protégées (Art. 17) (relevé non exhaustif) (7)		Réseau du SES (11)
	Sites de reproduction et aires de repos d'espèces intégralement protégées (Art. 21) relevé non exhaustif (7)		
	Cimetière		
	Cours d'eau / Eaux stagnantes (8)		

2 Städtebauliches Entwicklungskonzept

2. concept de développement urbain

Städtebauliche Zielstellung

l'identité et la programmation urbaine par quartier et par îlot

- » Die Entwicklung dieser Fläche stellt eine Ergänzung der bestehenden Bebauung entlang der *Rue d'Esch* dar.
- » Die neuen Gebäude sollen sich dabei in Volumetrie und Geschossigkeit an der umliegenden Bebauung orientieren.
- » Ein Großteil der Fläche ist aufgrund ihrer Nähe zum Kiemelbaach und zum Überschwemmungsgebiet feucht. Aus diesem Grund ist auf Kellergeschosse und Bodenabgrabungen zu verzichten.
- » Der westliche Rand der Fläche geht in die offene Landschaft über und soll entsprechend in die Landschaft eingebunden werden.

Erschließungsflächen

l'ordre de grandeur des surfaces à céder au domaine public

Im Rahmen des PAP sind der Bürgersteig und der Parkstreifen entlang der Straße zu verlängern. Der Umfang der öffentlichen Flächen (Erschließung, Aufenthaltsbereiche, Retention,...), die im Rahmen des PAP an die Gemeinde abgetreten werden müssen, liegt vermutlich unter 25%.

Im Rahmen der Konvention zum PAP wird ggf. eine Entschädigung nach Art. 34 (2) des Kommunalplanungsgesetzes geregelt.

Öffentlicher Raum

la localisation, la programmation et les caractéristiques des espaces publics

- » Nicht relevant.

Funktionale Verknüpfung

d) les jonctions fonctionnelles des différentes fonctions inter- et intra-quartiers

Die Verknüpfung mit dem Ortskern erfolgt über die *Rue d'Esch*. Die nächstgelegene Bushaltestelle ist über diese Straße erreichbar.

Bauliche Integration

*les interfaces entre îlots et quartiers, notamment l'intégration,
les gabarits, l'agencement des volumes*

Die Fläche liegt entlang der *Rue d'Esch* am südlichen Ortsausgang von Mondercange. Die neue Bebauung soll sich städtebaulich in die angrenzenden Strukturen einfügen und 2,5 Geschosse mit Satteldach umfassen, das Internat hingegen 3 Geschosse.

Zentralität

les centralités, notamment les fonctions, les densités, les espaces publics

Auf der Fläche sollen Wohngebäude und ein *Centre socio-thérapeutique* für Kinder entstehen.

Städtebauliche Koeffizienten

la répartition sommaire des densités

M13 „Rue d'Esch“: HAB-1 / SPEC-CST					
COS	max.	0,4	CUS	max.	0,7
	min.	-		min.	-
CSS	max.	0,60	DL	max.	18
	min.	-		min.	-

COS: Coefficient d'occupation du sol – le rapport entre la surface d'emprise au sol des constructions et la surface du terrain à bâtir net

CUS: Coefficient d'utilisation du sol – le rapport entre la somme des surfaces construites brutes de tous les niveaux et la surface totale du terrain à bâtir brut

CSS: Coefficient de scellement du sol – le rapport entre la surface de sol scellée et la surface du terrain à bâtir net

DL: Densité de logement – le rapport entre le nombre d'unités de logement et le terrain à bâtir brut

Bei einer Flächengröße von 0,31 ha und einer *Densité de logement* (DL) von 18 Wohneinheiten pro ha, ergibt sich auf der Fläche des vorliegenden *Schéma Directeur* ein Bebauungspotential von 5 neuen Wohneinheiten.

Typologien und Funktionsmischung

la typologie et la mixité des constructions

Auf der Fläche sollen Wohngebäude und ein *Centre socio-thérapeutique* für Kinder entstehen.

Ausgleichsmaßnahmen

les mesures destinées à réduire l'impact négatif des contraintes existantes et générées

Die Baumreihe entlang der *Rue d'Esch* sowie die Heckenstrukturen auf der Fläche sind als geschützte Biotop gekennzeichnet. Diese Strukturen sind zu erhalten und in das Bebauungskonzept zu integrieren.

Raumsequenzen und Sichtachsen

les axes visuels à conserver, les séquences visuelles et seuils d'entrée

Die Baumallee entlang der Straße markiert den Ortseingang und ist zu erhalten.

Schutz und Inwertsetzung des baulichen Erbes

les éléments identitaires bâtis à sauvegarder respectivement à mettre en évidence

Für die Fläche sind keine archäologischen Funde bekannt.

3 Mobilität und technische Infrastrukturen

3. concept de mobilité et d'infrastructures techniques

Verbindungen

Die verkehrliche Erschließung des vorliegenden Schéma Directeur erfolgt über die *Rue d'Esch*.

Der Bürgersteig sowie der Parkstreifen entlang der *Rue d'Esch*, welcher sich nördlich anschließt, ist im Rahmen des PAP zu verlängern – insofern dies mit dem Erhalt der ortsbildprägenden Grünstrukturen zu vereinbaren ist.

Parkraumkonzept

un concept de stationnement

- » Pro Einfamilienhaus sollen jeweils 2 PKW-Stellplätze vorgesehen werden.
- » Die nötigen Stellplätze sollen auf den Privatgrundstücken in Form von Garagen oder Carports errichtet werden.
- » Der öffentliche Parkstreifen, welcher sich nördlich anschließt, ist im Rahmen des PAP entlang der Straße zu verlängern.

ÖPNV

les accès au transport collectif

Die Bushaltestellen „Mondercange, Rommelterhiel“ und „Mondercange, Dirbett“ befinden sich in ca. 240 m Entfernung. Über diese Bushaltestellen sind folgende Buslinienverbindungen möglich: 205 (Luxembourg – Pontpierre - Mondercange) und 307 (Bettembourg – Mondercange – Esch/Alzette).

Im Rahmen der Umsetzung des PAPs ist vonseiten des Projektentwicklers eine zusätzliche Bushaltestelle an der *Rue d'Esch* vorzusehen.

Technische Infrastrukturen

les infrastructures techniques majeures, notamment l'évacuation des eaux pluviales

Ein Anschluss an die technischen Infrastrukturen (Wasser, Abwasser, Strom, Kommunikation, ...) ist über die bestehenden Netze entlang der *Rue d'Esch* möglich. Die bestehenden lokalen Netze sind im Rahmen der Ausarbeitung des PAP NQ zu analysieren. Eventuell müssen diese im Rahmen der Realisierung des PAP NQ ausgebaut oder angepasst werden.

Weiterhin verläuft entlang der Straße ein Wassergraben. Bei einer Bebauung der Fläche ist dieser zu beachten.

4 Landschaftskonzept

4. concept paysager et écologique

Integration in die Landschaft

l'intégration au paysage

Maßnahmen der optischen Integration und Durchgrünung können im Rahmen der Gestaltung der privaten Gärten realisiert werden. Diese fördern auch eine Integration in das Landschaftsbild, die aufgrund der Lage der Fläche am Ortsrand von Bedeutung ist.

Ein Großteil der Fläche ist aufgrund ihrer Nähe zum Kiemelbaach und dessen Überschwemmungsgebiet feucht. Aus diesem Grund ist auf Kellergeschosse und Bodenabgrabungen zu verzichten. Dies wird im PAG mittels einer *Zone de servitude „urbanisation – zone humide“* festgesetzt.

Grünzüge und Biotopvernetzung

les coulées vertes et le maillage écologique

Nicht von Belang.

Geschützte Biotope und Habitate

les biotopes à préserver.

Die Baumreihe entlang der *Rue d'Esch* sowie die Heckenstrukturen auf der Fläche sind als geschützte Biotope gekennzeichnet. Diese Strukturen sind zu erhalten.

5 Umsetzungskonzept und Phasierung

5. concept de mise en oeuvre

Umsetzungsprogramm

le programme de réalisation du projet

Zur Realisierung des Projektes sind die zuständigen Verwaltungen wie beispielsweise die Gemeindeverwaltung, die *Administration des Ponts et Chaussées* zu beteiligen.

Bei der Zerstörung von Biotopen oder Habitaten ist eine Genehmigung des Umweltministeriums erforderlich. Grundlage bildet eine Biotopwertermittlung mit entsprechenden Vorschlägen für Ausgleichsmaßnahmen.

Machbarkeit

la faisabilité

Die Fläche des Schéma Directeur setzt sich aus zwei Katasterparzellen zusammen. Im Vorfeld der Ausarbeitung eines PAPs ist eine Einigung und gemeinsame Vorgehensweise der Einzeleigentümer erforderlich.

Phasierung der Entwicklung und Abgrenzung der PAP

le phasage de développement et délimitation des plans d'aménagement particulier

Für die Fläche ist ein PAP ist zu erarbeiten. Das Gebiet des Schéma Directeur kann in einer Entwicklungsphase realisiert werden.

6 Anhang: Allgemeine Gestaltungsempfehlungen

Planung von Neubaugebieten

Energie und Ortsplanung, Arbeitsblätter für die Bauleitplanung Nr.17, Oberste Baubehörde im Bayrischen Staatsministerium des Innern

<http://www.bestellen.bayern.de/shoplink/03500078.htm>

Energieeffiziente Kommunalplanung, Arbeitshilfe Energie & Urbanismus, myenergy Luxembourg, 2015

<http://www.pacteclimat.lu/download/638/arbeitshilfe-energieeffiziente-kommunalplanung-.pdf>

Landschaftsgerechte und ökologische Wohnbaugebiete, Ministère de l'Environnement, Administration des Eaux et Forêts, Arrondissement Sud de la Conservation de la Nature, 2007

https://environnement.public.lu/fr/publications/conserv_nature/Landschaftsgerechte_und_Oekologische_Wohnbaugebiete.html

Leitfaden für eine energetisch optimierte Stadtplanung, Stadt Essen, Amt für Stadtplanung und Bauordnung, 2009

http://media.essen.de/media/wwwessende/aemter/61/dokumente_7/aktionen/klimaschutz/Leitfaden_fuer_energetisch_optimierte_Stadtplanung.pdf

Planungsleitfaden. 50 Solarsiedlungen in Nordrhein-Westfalen, EnergieAgentur.NRW, 2008

http://www.energieregion.nrw.de/database/data/datainfopool/Planungsleitfaden2008_080211.pdf

Besser Planen weniger Baggern – Wege zur Vermeidung und Wiederverwertung von Erdaushub bei Bauarbeiten, Ministère du Développement durable et des Infrastructures, Administration de l'environnement, 2015

https://environnement.public.lu/fr/publications/dechets/besser_planer_weniger_baggern.html

Öffentlicher Raum, Freiraum

Les espaces publics et collectifs, Ministère de l'Intérieur et de l'Aménagement du Territoire, 2005

http://www.miat.public.lu/publications/amenagement_communal/espaces_publics_collectifs/espaces_publics.pdf

Nature et construction, Recommandations pour l'aménagement écologique et l'entretien extensif le long des routes et en milieu urbain, Ministère du Développement Durable et des Infrastructures, 2013

https://environnement.public.lu/fr/publications/conserv_nature/nature_et_construction.html

Leitfaden : Naturnahe Anlage und Pflege von Parkplätzen, Administration des Eaux & Forêts, Service de la Conservation de la Nature, 2008

https://environnement.public.lu/fr/publications/conserv_nature/naturnahe_anlage_parkplaetzen.html

Regenwasser, Renaturierung

Leitfaden zum Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten Luxemburgs,
Administration de la Gestion de l'Eau

http://www.eau.public.lu/publications/brochures/Regenwasserleitfaden/Leitfaden_pdf.pdf

http://www.eau.public.lu/publications/brochures/Regenwasserleitfaden2/Leitfaden_2013_pdf.pdf

Renaturation des cours d'eau – Restauration des habitats humides, Ministère de
l'Environnement & Ministère de l'Intérieur et de l'Aménagement du Territoire, 2008

https://environnement.public.lu/fr/publications/conserv_nature/renaturation_habitats_humides.html